

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0678508

תוספת יח' דיור ושטחים למחסנים ברחוב מנחת יצחק 21 בירושלים.

ירושלים

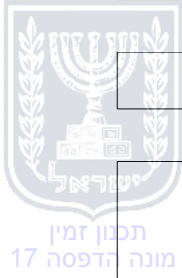
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
08/09/2019

להפקיד את התכנית  
14/01/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בבניין בחלקה 186, בגוש 30079, רח' מנחת יצחק 21, רוממה שכונת שיכון חב"ד, ירושלים. הבניין הקיים הינו בעל 6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. בתכנית התקפה (11607) מאושרות 5 יח"ד אשר כיום מהווים רק 3 יח"ד שכל אחת בעלת שני מפלסים, כעת מבוקש לנצל קומה תחתונה להכשרת 3 יח"ד קטנות חדשות שהם כהשלמה ל-5 יח"ד ועוד יח"ד חדשה. סה"כ תוספת של 80 מ"ר שטח עיקרי עבור הדירות הקטנות ו-40 מ"ר עבור המחסנים. התכנית המוצעת הינה הסדרת המצב הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח' דיור ושטחים למחסנים ברחוב מנחת יצחק 21 בירושלים.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0678508	מספר התכנית	
0.245 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220000
קואורדינאטה Y	633425

### 1.5.2 תיאור מקום

מנחת יצחק 21 א', רוממה, שכונת שיכון חב"ד.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מנחת יצחק	21א	

שכונה רוממה, שכונת שיכון חב"ד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק	186	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



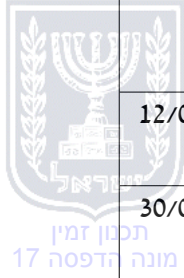
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2009	1738	5899	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	11607
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	מתאר/62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 16 22/07/2019	מלכה סקולסקי	22/07/2019	1		מחייב	טבלת שטחים
לא		10: 37 02/08/2019	אוריה שוחט	17/10/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 10 10/05/2019	ראובן אלסטר	16/10/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בלומה אלטר			ירושלים	מנחת יצחק (1)	21	02-5004646		a5004646@g mail.com
	פרטי	יהודה אריה אלטר			ירושלים	מנחת יצחק	21	02-5004646		a5004646@g mail.com
	פרטי	נאנט וולף			ירושלים	מנחת יצחק (2)	21	02-5004646		a5004646@g mail.com
	פרטי	רוברט וולף			ירושלים	מנחת יצחק (3)	21	02-5000977		m050410071 1@gmail.co m
	פרטי	יצחק לפה			ירושלים	מנחת יצחק (1)	21	02-5386357		misrad11224 4557788@g mail.com
	פרטי	צירה לפה			ירושלים	מנחת יצחק (1)	21	02-5386357		misrad11224 4557788@g mail.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: מנחת יצחק 21.  
 (2) הערה: דרכון אמריקאי מס' 467089598.  
 (3) הערה: דרכון אמריקאי מס' 511017971.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה אריה אלטר			ירושלים	מנחת יצחק	21	02-5000977		a5004646@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל ענין לצורך הגשת תכנית זו בלבד, הובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
B.Arch	עורך ראשי	אוריה שוחט	00101729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833859	072-2833859	orya.shohat@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	מלכה סקולסקי	ה 38517	מלכה סקולסקי	ירושלים	מנחת יצחק	16	02-5000977	02-9933116	mskoolsky@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות בגודל כ-35 מ"ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הוספת שלוש יח"ד קטנות בקומת המחסנים ליצירת סה"כ 6 יח"ד וקביעת קווי בניין למרפסות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ד'1 למגורים ד'

2.2.2 קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע

2.2.3 קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית

2.2.4 קביעת מספר היח"ד ל 6 יח"ד מתוכם 3 יח"ד קטנות ומחסנים במפלס מתחת מפלס קומת החניה והמחסנים

2.2.5 קביעת קווי בניין

2.2.6 קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'1	244.58	100
סה"כ	244.58	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	244.58	100
סה"כ	244.58	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>סטיה ניכרת</b> גובה הבנין המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת קווי הבנין יהיו כמסומן וכל מונה הדפסה 17
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> גובה הגדר הפונה לשטחיים הציבורים לא יעלה על 1.2 מטרים
<b>ג</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. תנאי למתן היתר יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	(1) 20	6	70	431	230	179	145	502	245	1	מגורים ד'	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את ככל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד..

(2) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית באה להסדיר מצב קיים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17